

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



**EXPTE. DE ADAPTACIÓN AL P.G.O.U.
Y ESTUDIO DE DETALLE
DEL SECTOR SUP-L4
“CASTILLO DE LAGOS”
DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



Promotor: MADI S.A.

Arquitecto: Bernardo Pozuelo

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003



EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

EXPTE. DE ADAPTACIÓN AL P.G.O. U. Y ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SUP-L4 "CASTILLO DE LAGOS" DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

		Pág
1	ANTECEDENTES.	3
2	MARCO URBANÍSTICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	5
3	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. A) Delimitación exacta del Sector. B) N° de viviendas. C) Cesiones Públicas: Viario, Áreas Libres y Equipamientos. D) El 10% de Aprovechamiento Municipal.	7 8 9 14
4	CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. Superficies – Usos – Aprovechamientos – Ordenanza Edificatoria.	16
5	LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR SUP-L-4 A) Conexiones Externas. B) Déficit de Urbanización.	17 19
6	GESTIÓN Y DESARROLLO DEL SECTOR SUP-L-4 • Proyecto de Reurbanización. • Plan de Etapas. • Estudio Económico Financiero.	20 21 22
	ANEXOS: I ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN II ORDENANZAS DE ZONAS	26

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
- 7 JUN 2004
Vélez-Málaga.

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Capítulo 1

ANTECEDENTES

Promotor del expediente: MADI S.A.

Redactor del Expediente: Bernardo Pozuelo Muñoz.

Características del Sector: Es Sector SUPL-R en Régimen Transitorio tiene una superficie que, por reciente mediación, es de 123.747 m² frente los 121.800 m² que indica el P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

La urbanización ejecutada responde al Proyecto de Urbanización aprobado Definitivamente, igual que su Proyecto de Compensación, en base al que fueron cedidas al Ayuntamiento las diferentes parcelas especificadas en el mismo.

En la actualidad y debido al abandono de varios años, la urbanización se encuentra deteriorada e igualmente sin ejecutar sus accesos desde la C.N.-340. Para la redacción de los Proyectos de Accesos, conexiones externas de Infraestructura y reposición de los elementos deteriorados de la urbanización interna se ha contratado con la consultora I.C.S. los correspondientes Proyectos, de los que en el presente documento de Adaptación al P.G.O.U. se incluye unos avances.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



En los siguientes Capítulos se definen todas la Determinaciones Urbanísticas del Sector adaptado al P.G.O.U. así como sus respectivas justificaciones.

Digamos también que es intención del actual propietario (la Sociedad MADI S.A.) llevar a cabo una edificación de Hotel de 4 estrellas para lo cual se acogerá a la normativa del propio P.G.O.U. de Vélez-Málaga que regula el uso hotelero en parcelas residenciales de distinta tipología; y ello por no ser posible su asignación directa ya que la ficha del P.G.O.U. que define el Sector SUP-L-4 no recoge dicha Ordenanza Hotelera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.
P. D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

P. D.



Capítulo 2

MARCO URBANÍSTICO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El P.G.U.O. de Vélez- Málaga establece para este Sector el Régimen Transitorio, es decir, debe de tramitar un Expediente de ADAPTACIÓN del que en su día fue aprobado como Plan Parcial de Ordenación a las determinaciones del vigente Plan General de Vélez-Málaga.

Dichas determinaciones están definidas en dos documentos: por una lado la FICHA DE PLANEAMIENTO del Sector Código SUPL-4 (RT) y por otro el Plan de Ordenación que le afecta. Ambos documentos se incluyen en el presente Expediente de Adaptación.

Al mismo tiempo se han de cumplir las condiciones impuestas por toda la Normativa del Plan General en cuanto a RESERVAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS así como ORDENANZAS que expresa la citada Ficha Urbanística.

Finalmente diremos que simultáneamente deberá cumplir todo lo establecido por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P. D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003 AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MALAGA
 EL SECRETARIO GRAL.
 P.D. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Texto Refundido

FICHA DE PLANEAMIENTO

Núcleo	LAGOS-MEZQUITILLA	Clasificación	URBANIZABLE PROGRAMADO REGIMEN TRANSITORIO
Area	4	Tipo	5
Denominación	EL PIJIL	Código	SUPL-4 (RT)

Superficie (m2)	121.800	Densidad (viv/Ha)	20
Objeto	ORD.-URB.-EQUID. (1)	Nº máximo viviendas	243
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,30
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	36.695
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD-1; UAD-3; UAS-3
Desarrollo	(2)	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	31.730	Relativo Unidad de Ejecución	—
Equipamiento (m2s)	7.090	Tipo	(3)
Deportivo (m2s)	—	Derechos del Propietario	85%
Vivario (m2s)	22.470	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	—	Excesos de Aprovechamiento	—

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-FERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC - PR Otro	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96

Condiciones de Ordenación	<p>Las de su propio Plan Parcial, sujeto a las determinaciones del Plan General.</p> <p>27 JUL 2003</p> <p>JUNTA DE ANDALUCIA</p>
---------------------------	---

Condiciones de Ejecución	<p>Ejecución de las obras de urbanización conforme a las obligaciones derivadas de su Plan Parcial y de su proyecto de Urbanización, en cuanto no se oponga a las previsiones y normas del Plan General, en cuyo caso se adaptará al P.G.O.U.</p>
--------------------------	---

Otras Condiciones	<p>(1) Las obras de urbanización deberán ejecutarse conforme al plan de ejecución de su Plan Parcial en todo caso deberán finalizarse en el plazo máximo regulado en la presente ficha, contando desde la aprobación definitiva del Plan General.</p> <p>(2) Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</p> <p>(3) Su aprovechamiento tipo coincide con el Aprovechamiento máximo del presente sector. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera de la Ley del Suelo de 1992 deberá cumplimentar la cesión del 15% del aprovechamiento medio del sector.</p>
-------------------	--

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.
 Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
 EL SECRETARIO GRAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

Capítulo 3

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



Apartado A DELIMITACIÓN EXACTA DEL SECTOR

Se ha procedido a un levantamiento topográfico muy riguroso de la realidad existente y se han observado ligeras diferencias con respecto a lo inicialmente definido en el Proyecto de Urbanización, motivado muy justificadamente por la complicada y accidentada topografía y la existencia de taludes muy pronunciados en el límite Sur.

La delimitación que se presenta excluye los taludes de la C.N.-340, parte de los cuales, en pequeñas porciones, se incluían erróneamente en el primitivo P.P.O.. El resto de los linderos sí coinciden con dicho Plan Parcial en líneas generales. Si bien una vez comprobada la superficie incluida nos da una superficie de 123.747 m², ligeramente superior a los 121.800 m² que define la Ficha Urbanística o a los 121.726 m² del propio Plan Parcial; debido a la mayor rigurosidad y precisión de la técnica topográfica actual. El plano topográfico que se aporta ha sido realizado por la Consultora I.C.S. y define curvas de nivel cada 50 cms. de altitud.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.

Apartado B NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS



La Ficha Urbanística citada establece un N° de viviendas de 243 unidades y de 36.695 m² de Techo Construible para los 121.800 m² del Sector., es decir 20 Viv./Ha y 0,30 m²/m² de edificabilidad.

Aplicando dichos parámetros a la superficie Real de Sector nos da unos resultados de partida que son:

Superficie del Sector:123.747 m². ✓

N° de viviendas (20 Viv./Ha.):.....247 viviendas. ✓

Techo máximo (0,30 m²/m²):..... 37.124 m² techo. ✓

Techo medio por vivienda:150,3 m².



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



De esta forma resulta:

Nº Total de viviendas previstas por el P.G.O.U.:...247 viv.
10% correspondiente al Ayuntamiento25 viv.
Resto viviendas Propiedad:222 viv.

Estima la Propiedad del Sector que su techo construible (90% de 37.124 = 33.411 m²) aplicado a las 222 viviendas resulta una media de 150 m² por vivienda que es una cantidad excesiva. Es por ello que se propone un reparto no homogéneo de la ratio m²/viv. aplicado a las diferentes parcelas (ver cuadro de repartos).

El incremento del Nº de viviendas de las que le corresponde al Promotor supone, como veremos en el siguiente Apartado, el incremento de las cesiones para Áreas Libres y Equipamiento Público.

Apartado C CESIONES PÚBLICAS: VIARIO, ÁREAS LBRES Y EQUIPAMIENTO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



De igual manera que se a reajustado el Nº de viviendas y el techo edificable a la superficie Real del Sector, también se han de reajustar proporcionalmente las

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

Cesiones Públicas. Es decir para los 123.747 m² del Sector correspondieran 32.253 m² de Áreas Libres Públicas en lugar de los 31.730 m² e igualmente 7.203 m² de Suelo para Equipamiento en lugar de los 7.090 m².



En cuanto al viario, también de Cesión Pública, se ha comprobado (superficiando la realidad) que se ha incrementado pasando de 22.470 m² que indica la Ficha Urbanística a 23.105 m².

Definimos a continuación, las determinaciones exactas de cada una de las tres zonas de Cesión Pública.

A) RED VIARIA.

Teniendo en cuenta la posibilidad de implementar un hotel en la parcela A-1 de establece una rotonda de 35 m. de diámetro (necesaria para giro de autobuses) en la zona más idónea para el futuro acceso. Igualmente se amplía el giro del vial 1 que accede a dicha rotonda.

Para conseguir una parcela de dimensiones suficientes para poder ubicar un hotel de un mínimo de habitaciones que lo justifique; se unen las antiguas parcelas E-2 y C-3 creando una única parcela de 11.756 m². Ello supone la eliminación de un tramo de 45 m. del vial N° 6; es decir 360 m² (45x8) que se compensa con la superficie que se crea en la rotonda y en la curva de conexión a ella.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



Se explica en este apartado la cuestión del posible uso hotelero, aunque en el actual Expediente de Adaptación no se especifique dicho uso, para justificar la propuesta de la rotonda y la eliminación parcial del vial N° 6, manteniendo el equilibrio de dicha sustitución.

Los accesos (los 2 previstos por el P.P.O. y el propio P.G.O.U.) se han establecido de forma que resulten coherentes con el tráfico de la C.N.-340. La propuesta (plantada por la Consultora I.C.S.) establece una rotonda en el acceso de poniente y una “raqueta” de acceso en el actual de levante, sin que ninguna de ellas invada la línea Marítimo Terrestre.

B) ÁREAS LIBRES.

Como se decía en el apartado A del Capítulo 3 de este Expediente de Adaptación, se han excluido de la delimitación del Sector las zonas Libres (pequeñas porciones) que estaban ubicadas en los taludes de la carretera N.-340.

Con independencia de ello se mantiene la forma y la superficie del sistema de Áreas Libres que indica el P.G.O.U. recogiendo las establecidas por el Plan Parcial ejecutado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



Se han introducido unas ligeras y justificadas variaciones de linderos que son: junto a la parcela B-2, para que dicha parcela tenga 18 m. de anchura en lugar de los 15 m. del Plan Parcial, ya que dicha anchura de 15 m. resulta inadecuada teniendo en cuenta la separación de la edificación a linderos de Vial y Zonas Verdes. Se amplía el ancho de algunas franjas de Zonas Libres contempladas en el Plan Parcial por entender que no llegan al miso razonable y reglamentario de los 12 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



C) EQUIPAMIENTOS.

La Ficha Urbanística del Plan General exige uan dotación mínima de 7.090 m² para Equipamientos ligeramente superior a los 7.058 m² que contemplaba el P.P.O. con el que fue ejecutada la urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.

Dicha superficie se divide en 3 parcelas:

- La E-1 en el entorno de la Torre Alminar incluida en el Sector
- La E-2 con una superficie de 3.625 m² situada en el centro de la urbanización.
- La E-3 con 2.153 m² de superficie situada al extremo Este de la misma y con una fuerte pendiente.

En el Expediente de Adaptación presente, la superficie total destinada a Equipamiento Público es de 7.599 m².

Se modifica en parte la ubicación de las parcelas dedicadas a Equipamiento por las siguientes justificaciones:

La parcela E-1 con 1.200 m² (ha perdido 100 m²) motivado por el incremento antes definido de la parcela B-2. Se mantiene dicha ubicación cerca de la Torre Alminara (a 40 m. de ella) pues podría tener un interesante uso cultural vinculado al interés histórico de estas Torres o bien un uso en Concesión Administrativa para restaurante panorámico etc...

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 2 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



Se agrupan las parcelas E-2 y E-3 en una sola denominada E-2 con una superficie de 6.399 m² situada en un terreno de similares características topográficas pero con la ventaja de ser una parcela unitaria, lo que permite una mejor cualificación para los usos que el Ayuntamiento decida destinarle. Se ha situado junto a la parcela del 10% de Aprovechamiento también de cesión pública; lo que posibilita el desarrollo integral de ambas en un posible proyecto futuro de índole turístico-cultural.

Apartado D EL 10% DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.

En el Plan Parcial original, considerando que el techo edificable era de 36.505 m² y el Suelo Residencial de 60.472 m² la suma de las parcelas de Cesión para dicho 10% era de 6.047 m² de Suelo y de 3.650 m² de techo. El N° de viviendas correspondiente sería 10% S/243 = 24 unidades.

Este aprovechamiento estaba representado en 3 parcelas:

- A-4 de 3.682 m² de Suelo. 1.288 m² de Techo y 7 viviendas.
- B-6 de 1.080 m² de Suelo. 1.080 m² de Techo y 9 viviendas.
- C-5 Parcial de 1.285 m² de Suelo. 1.282 m² de Techo y 8 viviendas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



En el presente Expediente de Adaptación se agrupa el aprovechamiento de cesión municipal en 1 sola parcela lo que supone ventajas como las de poder contar con una piscina, o si se desea sacarla a subasta pública, presentar un lote de mejor calidad comercial, etc...

Esta parcela, denominada B-10, de Cesión al Ayuntamiento tiene una superficie de 6.021,20 m² (ligeramente superior al 10% del Suelo Residencial), un techo edificable de 3.712,40 m² (el 10% del Total) y un número de viviendas de 25 unidades.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



Capítulo 4

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. (*)		
TIPO DE SUELO	M ² SUELO	M ² TECHO
RESIDENCIAL	61.838 m ²	37.124 m ²
EQUIPAMIENTO	7.203 m ²	SEGÚN P.G.O.U.
AREAS LIBRES	32.253 m ²	-----
VIARIO	22.469 m ²	-----
TOTAL	123.747 m ²	37.124 m ² RESIDENCIAL
NÚMERO DE VIVIENDAS: 247		

ORDENACIÓN PROPUESTA		
TIPO DE SUELO	M ² SUELO	M ² TECHO
RESIDENCIAL	59.877 m ²	37.124 m ²
EQUIPAMIENTO	7.599 m ²	SEGÚN P.G.O.U.
AREAS LIBRES	32.721 m ²	-----
VIARIO	23.550 m ²	-----
TOTAL	123.747 m ²	37.124 m ² RESIDENCIAL
NÚMERO DE VIVIENDAS: 247		

DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

REFERENCIA	SUELO	TECHO	ÍNDICE edificabilidad	VIVIENDAS	ORDENANZA
B-1	1.660,00	946,59	0,5702	8	UAD-1
B-2	1.451,00	827,41	0,5702	7	UAD-1
B-3	4.525,00	2.580,32	0,5702	21	UAD-1
B-4	4.072,00	2.322,00	0,5702	19	UAD-1
B-5	7.914,00	4.512,84	0,5702	37	UAD-1
B-6	3.467,00	1.977,01	0,5702	16	UAD-1
B-7	13.317,00	10.294,94	0,7731	35	UAD-1
B-8	5.296,00	3.019,97	0,5702	20	UAD-1
B-9	5.987,00	3.414,00	0,5702	33	UAD-1
B-10(*)	6.021,20	3.712,40	0,6166	25	UAD-1
B-11	912,80	520,51	0,5702	4	UAD-1
B-12	1.651,00	941,46	0,5702	6	UAD-1
B-13	3.603,00	2.054,56	0,5702	16	UAD-1
SUMAS	59.877,00	37.124,00	0,6200	247	

actual →
B-7 (A1+B7)
auto)

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



Capítulo 5

LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR

Si bien el Sector SUP-L-4 tiene ejecutada su urbanización en la mayor parte, el paso del tiempo ha dañado algunos componentes de la misma. Ello con independencia de no tener ejecutados los accesos a la misma ni tener ejecutados las conexiones de agua y saneamiento. Por ello desglosamos a continuación estos 2 aspectos y como se tiene prevista se implementación.

A) CONEXIONES EXTERNAS.

Desde la C.N.-340, que discurre al Sur de todo el Sector se tienen previstas dos conexiones viarias. Una en la esquina Suroeste en forma de rotonda de amplio diámetro que sigue la pauta de todas las que se están ejecutando en esta misma carretera y cuyo diseño y ubicación exacta se encuentra en los planos del presente Proyecto de Adaptación. Otra en forma de "raqueta", ya que no es viable la implantación de otra rotonda por la proximidad de los taludes a la carretera; y que se sitúa en el acceso al Sureste del Sector y que entronca con dicha carretera con sus correspondientes carriles de aceleración y desaceleración.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



El saneamiento integral de este tramo de la costa T.M. de Vélez-Málaga, está relativamente próximo a construirse. En una situación de futuro esta

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

urbanización se tienen que conectar necesariamente a él. Es previsible que los colectores se construyan utilizando la plataforma aneja a la C.N.-340a con lo cual la conexión del efluente de fecales de la urbanización será sencilla. La única solución posible al saneamiento, que además hemos contrastado con los técnicos del Ayuntamiento, es establecer un sistema de depuración que en el futuro se eliminaría cuando se realizará la conexión al saneamiento integral.



Ante nuestra imposibilidad de encontrar una posición adecuada para ubicar la depuradora hemos comentado el tema con los técnicos municipales. Debemos tener la esperanza de que la construcción no sea necesaria porque antes de que la primera vivienda solicite la licencia de primera ocupación el saneamiento integral debe estar construido. En consecuencia la implantación propuesta debe tener un carácter "burocrático" y en ese sentido es mejor junto al acceso occidental dado que la carretera desciende del lado este hacia el este y se puede proponer un colector en la margen norte de la carretera que recoja en ese sentido todos los vertidos.

Tras comprobar las circunstancias anteriores habrá que proyectar quizás una tubería complementaria y por supuesto un depósito de regulación. Después de realizarse la urbanización sobre la que informamos se ha construido la tubería de distribución de agua de la margen izquierda del río Guaro que llega actualmente hasta el río Torrox. En dicha tubería hay que conectar para realizar el abastecimiento de agua al sector,. Existirían dos posibilidades, hacerlo a través del

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.



SUP-L3, situado al norte del sector del que informamos, o a través de la margen del río Lagos y a la margen norte de la carretera.

La edificación se implantará a unas cotas bastante uniformes, podemos estimar de forma aproximada que entre la 40 y la 50 se implantarán sus plantas bajas. El depósito tendría como cota razonable de implantación la 70. en ningún punto del sector encontramos esa altura con lo que si no se quiere abastecer la casi totalidad del sector en grupos de presión su emplazamiento debería ser exterior.

Desconocemos si es posible llegar a un acuerdo con los propietarios del sector situado al norte para pasar por sus terrenos tubería de llenado y adquirir un terreno para implantar el depósito. Esa sería la solución técnicamente más acertada, pero en previsión de que no sea posible proponemos una implantación del depósito en el lugar que nos parece más conveniente y un llenado a través de la segunda opción que hemos barajado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



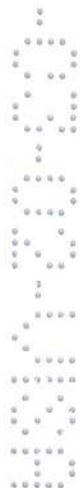
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



B) DÉFICIT DE URBANIZACIÓN.

Se ha procedido a un estudio detallado de los deterioros producidos en la urbanización interna que en su día fue ejecutada con un buen nivel de calidad y que por tanto en líneas generales ha resistido muy bien el paso de estos años. Este estudio, realizado por la Consultora I.C.S., define con toda exactitud en cada uno de los capítulos de la Urbanización las reparaciones y reposiciones precisas y que serán relacionadas y valoradas en el Proyecto de Reurbanización que se define en el Capítulo 6 de este Expediente de Adaptación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



GESTIÓN Y DESARROLLO
DEL SECTOR

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.

PROYECTO DE REURBANIZACIÓN.



Siendo el objeto final del desarrollo urbanístico del Sector SUP-L-4 el obtener Licencia de Obras para las edificaciones previstas en cada una de las parcelas edificables; es necesario la aprobación previa de una serie de documentos administrativos que son:

- 1º) El presente EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL P.G.O.U.
- 2º) PROYECTO DE URBANIZACIÓN que contemple no sólo las Conexiones Externas antes definidas sino también las obras de Reurbanización para que las parcelas tengan resueltos todos sus servicios urbanísticos exigibles para que tengan la categoría de Solar Edificable.
- 3º) La Cesión de todas aquellas zonas que se han definido como de Cesión Públicas: Viales, Áreas Libres, Equipamiento y parcela del 10% de Aprovechamiento Municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



De acuerdo con la Ley se podrá conceder Licencia de Obras, con la garantías previstas por el propio ordenamiento jurídico, incluso sin haber sido concluidas las obras de reurbanización.

Igualmente y regulado por el Plan General se podrá realizar Estudio de Detalle en determinados casos que precisen condiciones de edificabilidad y disposición volumétrica en función de demandas concretas de promoción inmobiliaria

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.



PLAN DE ETAPAS.

Tratándose de un Sector ya ejecutado en su urbanización, salvo los aspectos antes mencionados no procede hablar de Plan de Etapas propiamente dicho por lo que a efectos administrativos se ha de considerar el Sector SUP-L-4 como desarrollable por ETAPA ÚNICA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

INTERSECCIONES DE ACCESO EN LA CN-340a

Acceso este a la urbanización	m ² 1.840,00	60,00 €	110.400,00 €
Acceso oeste a la urbanización	m ² 2.320,00	60,00 €	139.200,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			249.600,00 €
GASTOS GENERALES (13%)			32.448,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)			32.448,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL POR CONTRATA (SIN I.V.A.)			314,496,00 €

REURBANIZACIÓN DEL SUP-L-4

- Infraestructura viaria:

Capa de rodadura (D-12)	Tm 1.767,64	28,00 €	4.993,92 €
Modificación infraestructura viaria en el entorno parcela hotelera m ² 1.040,00	m ² 1.040,00	65,00 €	67.600,00 €
Señalización horizontal	ml 7.700,00	0,50 €	3.850,00 €
Señalización vertical	ml 52,00	90,15 €	4.687,80 €

- Movimiento de tierras y muros:

Descalces puntuales y reparación de aceras (10% superficie acerado)	m ² 771,00	18,00 €	13.878,00 €
Muros de borde para resolver problemas de acarreo	ml 460,00	120,00 €	55.200,00 €

- Recogida de aguas pluviales:

Adecuación de pozos de registro a la normativa municipal	ud 43,00	90,00 €	3.870,00 €
Colector de la margen norte a la CN-340a	ud 86,00	60,00 €	5.160,00 €
Sistema de depuración de la urbanización	m ³ 135,00	200,00 €	27.000,00 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003

EL SECRETARIO GRAL.

- Abastecimiento de aguas y depósito de regulación

Tubería del llenado del depósito desde la tubería de Guaro (fundic. 100 mm)	ml	1.010,00	27,50 €	27.750,00 €
Depósito de regulación	m ³	407,00	60 €	24.420,00 €
Hidrantes	ud	7,00	465,00 €	3.255,00 €
Adecuación de registros a la normativa municipal	ud	101,00	60,00 €	6.060,00 €



P.D.

- Red de riego y urbanización de zonas verdes

Zona verde a urbanizar	m ²	32.831,00	12,00 €	393.972,00 €
------------------------	----------------	-----------	---------	--------------

- Infraestructura y superestructura de redes eléctricas

Adecuación de registros a la normativa municipal	ud	128,00	90,00 €	11.520,00 €
Centros de transformación	KVA	1.660,00	46,95 €	77.937,00 €
Red eléctrica de media tensión	ml	130,00	54,00 €	7.020,00 €
Red eléctrica de baja tensión	ml	3.855,00	11,00 €	42.405,00 €

- Infraestructura y superestructura de alumbrado público

Adecuación de registros a la normativa municipal	ud	100,00	60,00 €	6.000,00 €
Red de cableado de alumbrado público	ml	2.570,00	3,40 €	8.738,00 €
Cuadro eléctrico para alumbrado	ud	2,00	970,08 €	1.940,16 €
Cuadro de equipo de medida	ud	2,00	1.171,97 €	2.343,94 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL..... 867.365,42 €

GASTOS GENERALES (13%)..... 112.757,57 €

BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)..... 112.757,57 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL POR CONTRATA (SIN I.V.A.)..... 1.092.881,06 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.

FINANCIACIÓN:

El importe de las obras definidas anteriormente serán asumidas por el promotor MADI S.A. que cuenta con los medios propios suficientes para no tener que acudir a ningún tipo de carga hipotecaria o similar para la financiación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 23 JUN 2003
EL SECRETARIO GRAL.



julio de 2002

El Arquitecto,

A large, stylized handwritten signature in black ink, belonging to Bernardo Pozuelo Muñoz.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Bernardo Pozuelo Muñoz, E. R. de la Sociedad Arquinerja S.L.

Nº Col. 208

ANEXO I

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004

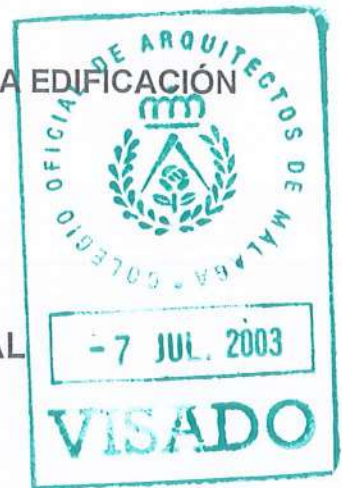
EL SECRETARIO GRAL.



P.D.
[Handwritten signature]

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN:

DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL



Art. 199.-Parcela y solar.

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 200.-Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas NO voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



No serán computables: las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas NO cerradas.

2. **Índice de edificabilidad bruta** o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. **Índice de edificabilidad neta para cada uso**, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Art. 201.-Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida más tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15- (Zonas Verdes) y 16- (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 202.-Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 203.-Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Art. 204.-Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Art. 205.-Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Art. 206.--Criterios de medición de altura.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de intersección del plano superior del último forjado con el de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura permitida. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas y con las azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



- d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 227 de estas Normas.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan incrementos de superficie edificada.
- f) Las pérgolas y toldos con una altura máxima de 2,50 m.

Art. 207.--Aprovechamiento bajo cubierta.

Excepto en aquellas Sub-zonas con Ordenanzas de Edificación y Uso en las que se autoriza el Ático, en cuyo caso se regirá por las condiciones particulares de la propia Ordenanza, la cámara o desván existente bajo la cubierta, podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Los paños del tejado o elementos que conformen el espacio bajo cubierta, deberán ser planos y la cara inferior de todos y cada uno de ellos deberán apoyar directamente sobre la cara superior del forjado del techo de la última planta en la línea definida por el alero máximo permitido. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales, salvo las medianeras.
2. La pendiente máxima de los planos que conforman el espacio bajo cubierta será del 50%.
3. La altura máxima de la cumbrera será 3,00 m.
4. No se podrá construir ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta salvo los de chimeneas o shunts.
5. Los huecos que se abran en los planos de la cubierta se ajustarán a las siguientes condiciones
 - a) Deberán tener una separación mínima de 1,50 m. a los bordes de los aleros (medidos sobre el plano inclinado de la cubierta).
 - b) Su longitud no debe ser mayor que tres veces su altura.
 - c) La separación entre dos huecos debe ser mayor que la mínima dimensión longitudinal de cualquiera de ambos huecos.
 - d) La separación de un hueco a las medianeras, hastiales, limatesas y limahoyas deberá ser mayor que su mínima dimensión.
6. Los patios interiores cuyos paramentos, sean tangentes a un círculo de diámetro menor a 3 metros y con dimensiones máximas de lado de 3,50 m. podrán abrirse a través de la cubierta,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



aunque para ello tengan que disponerse en torno al patio cerramientos verticales sobre la última planta; si bien tales patios deberán mantener una separación mínima de 3 m. de las fachadas.

En los demás casos deberán disponerse los paños de cubierta teniendo en cuenta todas las fachadas del patio y cumpliendo todos los puntos anteriores.

7. En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima exterior en la cumbrera de 2 m.

8.- El acceso a este espacio no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Art. 208.--Criterios para el establecimiento de la cota de referencia .

Se define un criterio único en el establecimiento de la cota de referencia (origen de la medición de alturas), tanto en edificios exentos como alineados a uno o más viales y demás espacios públicos:

Se tomará como plano origen de alturas, con la consideración de planta baja, la cota más alta de la parcela. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de planta sótano, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural -o a la rasante de la o las calles en caso de alineación a vial-, medida en cualquier punto de la parcela, sea inferior a 1,50 m. Si la altura fuera igual o superior a 1,50 m., automáticamente ese espacio tendría la consideración de Planta Baja.

Concretamente, en los terrenos de pendiente acusada, el plano de planta baja deberá fragmentarse en los sectores necesarios para el cumplimiento de la condición anterior, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a los respectivos planos de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

Ha de entenderse como terreno natural la rasante del mismo. En el supuesto de modificarse la misma mediante excavación se considerará como tal la resultante; en el supuesto de modificarse mediante relleno, tendrá tal consideración la anterior a su alteración.

En el segundo supuesto se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está bajo la rasante de los viales que le dan servicio; habiéndose producido el desnivel como

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



consecuencia de la ejecución de los viales de acuerdo con las normas de la buena construcción. En caso de parcelas con fachada a un sólo vial, se establece como rasante natural la línea ideal que une el borde interior de la acera con un punto situado en la perpendicular a la acera a veinticinco metros (25) y a un metro cincuenta (1,50 m.) sobre el terreno natural.

El espacio existente entre dicha línea y el terreno natural podrá ser utilizado en concepto de bajo rasante; debiendo producirse el relleno de la parcela para conformar los nuevos planos de origen de alturas con los criterios enunciados en los párrafos anteriores.

1. Edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%:

La cota de referencia se establece a partir de la Línea de Rasante, definida esta como sigue:

Cuando la alineación de la vía pública coincide con la de fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. Ver gráfico 1.

Cuando la alineación de vía pública es diferente de la de fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que esta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m., de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 m., se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de acera (gráfico 3).

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

La determinación de la cota de referencia o punto origen de la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

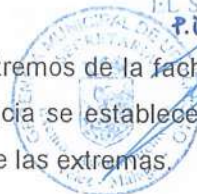
1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la línea de rasante es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 m., la cota de referencia se establece en el punto de fachada coincidente con la línea de rasante de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual, o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros, y pudiéndose alcanzar en cualquier caso la distancia de 10 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

Excepcionalmente, cuando la diferencia de alturas entre las dos calles fuera superior a una planta, resultando como consecuencia de la aplicación de la Normativa conforme al párrafo anterior la aparición de medianerías vistas; las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a las alturas edificables, en cada caso, y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo conseguir la ocultación de las medianerías.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venta separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 17 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.

2. Edificaciones alineadas a vial en terrenos con pendiente superior al 20 %.

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

2.1. Vial a cota superior al terreno.

En este caso se medirá la altura reguladora en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en el siguiente gráfico y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



%) d (m)

20 < a 30 10,00

30 < a 40 8,00

40 < a 5,00

2.2. Vial a cota inferior al terreno.

La medición de la altura máxima se hará de acuerdo con el apartado siguiente (Resto de edificaciones).

3. Resto de las edificaciones.

La cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano de rasante, entendiéndose como tal la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regulación:

- Parcelas medianeras:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

- Parcelas de esquina:

1.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Se establece la excepcionalidad de las parcelas cuyo terreno natural está sobre la rasante del vial que le da servicio, y la diferencia de este y la calle sea superior a 2,50 m., medida la cota del terreno en línea paralela distante 5,00 m. del vial. En este supuesto el plano de rasante queda regulado como sigue:

- 1.- Determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 5,00 m., de este.
- 2.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.
- 3.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

La cota de referencia se establece como el punto del plano de rasante que equidista de los planos de fachada de la edificación.

En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas.

En ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m. con relación al plano de rasante. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Art. 209.--Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo anterior.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada incluidos en la Sub-zona MC-1, que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán será obligatorio dejar en Planta Baja y Altas, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.2. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Art. 210.--Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano a la situada por debajo de la Planta Baja. En cualquier caso la Planta Sótano, quedará enterrada o semienterrada, sin sobresalir la cara superior del forjado que la cubre más de 1,50 m. sobre la línea de rasante o plano de rasante, ni del nivel definitivo del suelo exterior. En caso contrario se le considerará como Planta Baja.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20 % de la superficie de techo edificado del edificio. Su altura mínima será de 2,30 m.

3. La superficie del sótano podrá sobrepasar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art. 211.--Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2.50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2.10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Art. 212.--Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Art. 213.–Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 214.–Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 215.–Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

Art. 216.–Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación. d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 217.–Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
SECRETARIO GRAL.
P. D.



Art. 218.-Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.
2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 3 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Art. 219.-Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a, este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies:
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra para todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
 - d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja en las edificaciones adosadas y alineadas a vial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

Art. 220.--Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que: 1º) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cms., y con un máximo de 1,50 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros. La cubrición de las terrazas voladas de la última planta mediante forjado plano no tienen el concepto de aleros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello, además, se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



3. Los elementos mecánicos de las instalaciones en fachada no podrán sobresalir de esta en ninguna de las plantas del edificio.

Los canalones y bajantes de pluviales no podrán verter a la vía pública.

Art. 221.-Ventilación e iluminación.

a) Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación .

b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 222.-Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación~ será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 223.-Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios .

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los

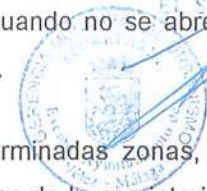
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

- 7 JUN 2004

Vélez-Málaga,

EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces Superficie mínima

(N- de Plantas) (m²)

Hasta 2 8

Hasta 3 12

Hasta 4 14

Hasta 5 16

Más de 5 20

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Mátaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio .

Art. 224.-Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Luces Superficie mínima

(N- de Plantas) (m2)

Hasta 2 5

Hasta 3 7

Hasta 4 9

Hasta 5 11

Más de 5 15

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Art. 225.-Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas –excepto piscinas– o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 226.-Condiciones de cerramiento.

a) Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura máxima. Tal cerramiento tiene carácter provisional. Con la solicitud de licencia de obra de edificación, el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

a-1) Se situará en el límite de la propiedad; siempre y cuando no entorpezca el tránsito de personas o vehículos.

b) Parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial:

b-1) Vallas alineadas a vial: Tendrán una altura máxima de 2,00 m., los cuales se realizarán hasta 0,80 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y el resto con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
El SECRETARIO GRAL.



b-2) Muros alineados a vial: Excepcionalmente, en terrenos a cota superior al vial a que da frente la parcela, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación a vial público con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno, medida esta última en línea paralela distante 5 m., de la alineación de calle, máximo absoluto de 4 m. Sobre este muro podrá disponerse cerramiento ligero y transparente a altura máxima 1,20 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle, respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

Estos muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

b-3) Muros medianeros: En las lindes medianeras podrá alterarse la rasante natural del terreno real un máximo de 1,50 m. en cada una de las parcelas colindantes. Sobre los muros resultantes podrán disponerse vallas de altura máxima de 2,00 m., siendo los 0,50 m. primeros en material macizo y el resto de cerramiento ligero y transparente.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

c) Cerramientos provisionales de obras.

La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,00 metros y se situará a un máximo de 0,60 m. del bordillo de la acera. Si como consecuencia de la aplicación de las determinaciones anteriores resultare un espacio entre la valla y la alineación de fachada inferior a 1 metro, o cuando por circunstancias especiales no fuere aconsejable la aplicación de la norma, el Ayuntamiento, en el acto de concesión de la licencia, fijará las condiciones y características del vallado.

Art. 227.-Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

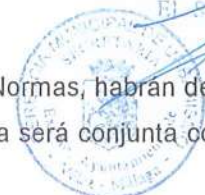
Para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

- 7 JUN 2004

Vélez-Málaga.

EL ALCALDE GRAL.

P.D.



2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 228.-Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la, separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo, caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II

ORDENANZAS DE ZONAS

SECRETARÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)**Art. 278.-Definición.**

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Art. 279.-Definición de Sub-zonas.

Se establecen cinco Sub-zonas, tituladas UAS-I, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Art. 280.-Condiciones de Ordenación.**1. Edificabilidad neta.**

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA EDIFICABILIDAD M2t/m2s

UAS-0 1,00

UAS-1 0,60

UAS-2 0,50

UAS-3 0,35

UAS-4 0,25

UAS-5 0,15

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA PARCELA MÍNIMA (M)

UAS-0 120

UAS-1 200

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II

ORDENANZAS DE ZONA

UAS-2 350

UAS-3 500

UAS-4 800

UAS-5 2.000

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las Sub-zonas:

SUB-ZONA FACHADA MÍNIMA (M)

UAS-0 6

UAS-1 8

UAS-2 10

UAS-3 10

UAS-4 15

UAS-5 25

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Sub-zona.

SUB-ZONA OCUPACIÓN

UAS-0 60%

UAS-1 50%

UAS-2 40%

UAS-3 30%

UAS-4 20%

UAS-5 10%

4. Disposición de la superficie edificable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
R.D.



a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de UAS, para la correspondiente Sub-zona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

SUB-ZONA PARCELA

UAS-0 1.000 m2

UAS-1 2.000 m2

UAS-2 4.000 m2

UAS-3 6.000 m2

UAS-4 8.000 m2

UAS-5 20.000 m2

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Sub-zonas de UAS o tipología de UAD escogida y el número máximo de viviendas adosadas no supere la longitud de 50 metros lineales y la separación entre las fachadas de las distintas agrupaciones resultantes sea como mínimo de 7 metros; tratándose los paños resultantes como fachadas.

Art. 281.- Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial. será para cada Sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA SEPARACIÓN MÍNIMA

UAS-0 2 metros

UAS-1 2 metros

UAS-2 3 metros

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



ANEXO II

ORDENANZAS DE ZONA

UAS-3 3 metros

UAS-4 4 metros

UAS-5 6 metros

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela distante 5,00 m. a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

- a) Las UAS-0 y 1, podrán adosarse siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes.
- b) Para los demás casos, se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209 ap. 1 de las presentes Normas.

Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

- a) La planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de la cumbrera.

DILIGENCIA: Para hacer constar q
ento ha sido aproba
DEFINITIVAMENTE con esta fecl

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.

Todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento, computará a los efectos del techo máximo edificable.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 210 de estas Normas.

6. Ordenanza de valla.

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226.

Art. 282.-Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y bifamiliar, sólo en las Sub-zonas UAS-3, UAS-4 y UAS-5.

- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 3 (exclusivamente anexo a la vivienda o al aire libre) 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexas a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



Capítulo 9.-

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

ADOSADA (UAD)

Art. 283.-Definición.

Comprende las áreas correspondientes a las zonas N6 "Alojamientos Adosados" de las Normas precedentes y los nuevos asentamientos unifamiliares previstos en este Plan que puedan ser desarrollados mediante esta tipología, sometiéndole, no obstante a una clara restricción en lo que a las posibilidades de agrupación se refiere, a la vista del efecto negativo que la seriación abusiva y adocenada de un único tipo de vivienda ha producido sobre el paisaje urbano, con resultados más agresivos, si cabe, que los bloques exentos en altura sobre sitios inadecuados.

Esta limitación en las posibilidades de agrupamiento, expresada en el artículo siguiente, persiguen conseguir un efecto final de edificio aislado, creando discontinuidades ajardinadas, favoreciendo de paso una mayor variedad arquitectónica.

Art. 284.-Definición de Sub-zonas.

Se establecen cuatro Sub-zonas, UAD-1 y UAD-2, UAD-3 y UAD-4, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Sub-zona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Sub-zona UAD-2, UAD-3, UAD-4 comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Art. 285.-Condiciones de Ordenación.**1. Parcela mínima.**

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-1: 100 m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



ANEXO II

ORDENANZAS DE ZONA

UAD-2: 150 m²

UAD-3: 200 m²

UAD-4: 300 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona UAD-I: 6,0 m.

UAD-2: 7,0 m.

UAD-3 y UAD-4: 10 m.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-I: 80 %

UAD-2: 60 %

UAD-3: 50%

UAD-4: 40%

3. Edificabilidad neta.

Sub-zona UAD-I: 1,20 m²/m²s

UAD-2: 0,85 m²/m²s

UAD-3: 0,70

UAD-4: 0,50

4. Longitud máxima.

En todas las subzonas tanto en agrupaciones alineadas a vial como en agrupación libres las agrupaciones resultantes no podrán superar la longitud de 50 m. y se separarán entre ellas un mínimo de 7 m; tratándose los paños resultantes en los extremos de las agrupaciones como fachadas. Esta separación será de 5 metros cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

La anterior determinación no será de aplicación en las parcelaciones (según parcela mínima en p.d, cada subzona) con licencia municipal o inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia del presente Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.



5. Disposición de la superficie edificable en zonas de Nuevo Desarrollo.

Se podrán disponer las edificaciones con la tipología de Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la Sub-zona de Ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Sub-zonas:

Sub-zona UAD-1: 1.500 m²

UAD-2: 2.000 m²

UAD-3: 3.500 m²

UAD-4: 5.000 m²

Art. 286.- Condiciones de la Edificación.**1. Ordenanza de valla.**

Se aplicará la ordenanza general definida en el artículo 226, a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m. de altura con material macizo.

2. Retranqueo de fachada.

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Sub-zona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Sub-zona UAD-I: 3 m.

UAD-2: 4 m.

UAD-3: 5 m.

UAD-4: 5 m.

Esta misma separación. será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5 metros a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza.

Se exceptúa de la aplicación del parámetro de separación a lindero público en aquellas calles, o tramos de calles donde se encuentre consolidada, total o en parte, la edificación alineada y adosada a vial.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208, siempre que se tramiten mediante un Estudio de Detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad, máxima edificable, medida desde la alineación de la valla al vial, será para cada Sub-zona:

Sub-zona UAD-I: 15 m.

UAD-2, UAD-3: 20 m.

UAD-4: 25 m.

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Sub-zona UAD-1: 3 m.

UAD-2: 4 m.

UAD-3, UAD-4: 5 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Sub-zonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209. ap. 2 de las presentes Normas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P. D.



Sobre la última planta autorizada podrá disponerse una planta ático, que computará a efectos de superficie edificable, con las siguientes condiciones:

a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

Computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

a) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

b) La ocupación de esta planta ático no superará el 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2,50 metros.

7. Sótano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 de estas Normas.

Art.287.- Edificación conjunta de parcelas.

1 Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m2. y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.

En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.

f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de Detalle, deberá aportarse Escritura Pública donde la referida zona



mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la Ordenación.

Art. 288.--Condiciones de uso.

-- Uso dominante: Vivienda Unifamiliar Adosada, Aislada y Bifamiliar.

-- Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II de estas Normas con los números: 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

-- El uso industrial sólo permite en Primera Categoría y exclusivamente en la UAD-I, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.

P.D.



Capítulo 13.-

ZONA HOTELERA

Art. 308.-Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de equipamiento e infraestructura turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio que basa gran parte de su economía en este sector productivo.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de otros nuevos.

A tal efecto, se han calificado los hoteles existentes con un ordenanza de tipo hotelero, denominada H1, y se ha creado otra denominada H2, que será de aplicación a aquellas parcelas residenciales situadas en el suelo urbano o propuestas en los Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, sobre las que se especifican en el apartado 2 de este artículo.

Art. 309.-Ordenanza Hotelera H1.

Dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen.

Por ello en cada caso se respeta la parcela, uso y edificabilidad de la edificación existente y se fijan los siguientes valores máximos para los demás parámetros:

- Ocupación máxima absoluta. 55%
- Altura máxima. PB+3+ático
- Distancia a linderos públicos. 1/3 de la altura
- Distancia a linderos privados. 1/3 de la altura

- Distancia entre edificios de una misma parcela 1,5 veces la altura mayor

Estos parámetros serán de aplicación en caso de reconstrucción o cuando se realicen obras de ampliación.

Cuando se propongan obras de reforma o ampliación podrá aumentarse en un 5% la edificabilidad asignada siempre que este incremento se destine a instalaciones y servicios del hotel y en ningún caso el aumento del número de plazas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Valencia, a 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.



Art. 310.--Ordenanza Hotelera H2.

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras -en cuyo caso la edificación habría de regularse mediante sus parámetros propios- con carácter general toda parcela enclavada en cualquier de las zonas residenciales definidas por este Plan puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m²s salvo que la edificabilidad de la zona en que se enclava fuera superior, en cuyo caso se adoptará ésta incrementada en un 15%.

- La ocupación será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de aplicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

a) Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza.

b) Deberá cumplirse el parámetro de altura máxima, permitiendo no obstante, un incremento de la misma en una planta, que habrá de tratarse como ático retranqueado de la planta inferior.

Dada la singularidad de estos edificios, a propuesta razonada del promotor, podrán autorizarse por la Corporación soluciones arquitectónicas excepcionales, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni alteración de la separación a linderos privados.

Art. 311.--Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgada por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GRAL.
P.D.